

感謝の心をこめて

Challenge & Smile



平成25年2月26日

No. 13-042

株式会社 いよぎん地域経済研究センター

空室率・賃料は低水準、優良ビル・大型ビルへの需要は旺盛

～松山市中心部のオフィスビルの動向～

株式会社いよぎん地域経済研究センター（略称IRC、社長 山崎 正人）では、このたび松山市中心部のオフィスビルの動向について調査結果をとりまとめましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、詳細は、2013年3月1日発行の「調査月報IRC・2013年3月号」に掲載いたします。

記

【調査概要】

松山市中心部のオフィスビルの空室率や賃料動向を把握するため、2012年12月から2013年1月にかけて、仲介資料や現地調査、不動産業者へのヒアリングを基に調査した。

【調査結果要旨】

1. IRCが調査したところ、2013年1月現在、松山市中心部にはオフィスビルが156棟あり、勝山町周辺地区、一番町から千舟町にかけての業務中心地区、松山市駅周辺地区、西堀端周辺地区の4つのエリアに集積している。
2. オフィスビルの平均築年数は27.0年で、バブル期には年間10棟前後のビルが竣工していたが、近年の竣工棟数は年間1～2棟程度で推移している。
3. 空室率は13.1%で古いビルほど高く、エリア別に見ると勝山町周辺地区がやや高くなっている。
4. 平均募集賃料は坪当たり8,420円（共益費込み、税別）となり、価格帯別には7,000円台で募集しているところが最多である。エリア別に見ると、業務中心地区が9,778円/坪で最も高かった。

以 上

私たちはチャレンジします。みなさまの笑顔のために。

NEWS RELEASE

株式会社 伊予銀行 愛媛県松山市南堀端町1番地 〒790-8514 TEL(089) 941-1141

1. 調査概要

オフィスの空室率や賃料動向は、専門の仲介業者が調査しているが、松山のような地方都市では、調査対象物件が少ないことから、小規模なビルも含めた実態はよくわかっていない。そこで、IRCでは松山市中心部のオフィスビルについて、分布や空室、賃料の動向を調査した。

調査および結果概要は、図表－１のとおり。

図表－１ 調査および結果概要

1. 調査対象	松山市中心部の3階建以上のオフィスビル156棟（自社ビル、1棟貸しビルなどを除く）
2. 調査時期	2012年12月～2013年1月
3. 対象地域	主として、松山市中心部の勝山通り、中之川通り、松山駅前通り、平和通りで囲まれたエリア
4. 調査方法	仲介資料、現地調査、住宅地図、ヒアリングなどを基にビルの分布や竣工年、空室、賃料等の動向を調査
5. 結果概要	平均築年数：27.0年、空室率：13.1%、平均募集賃料：8,420円/坪（共益費込み、税別）

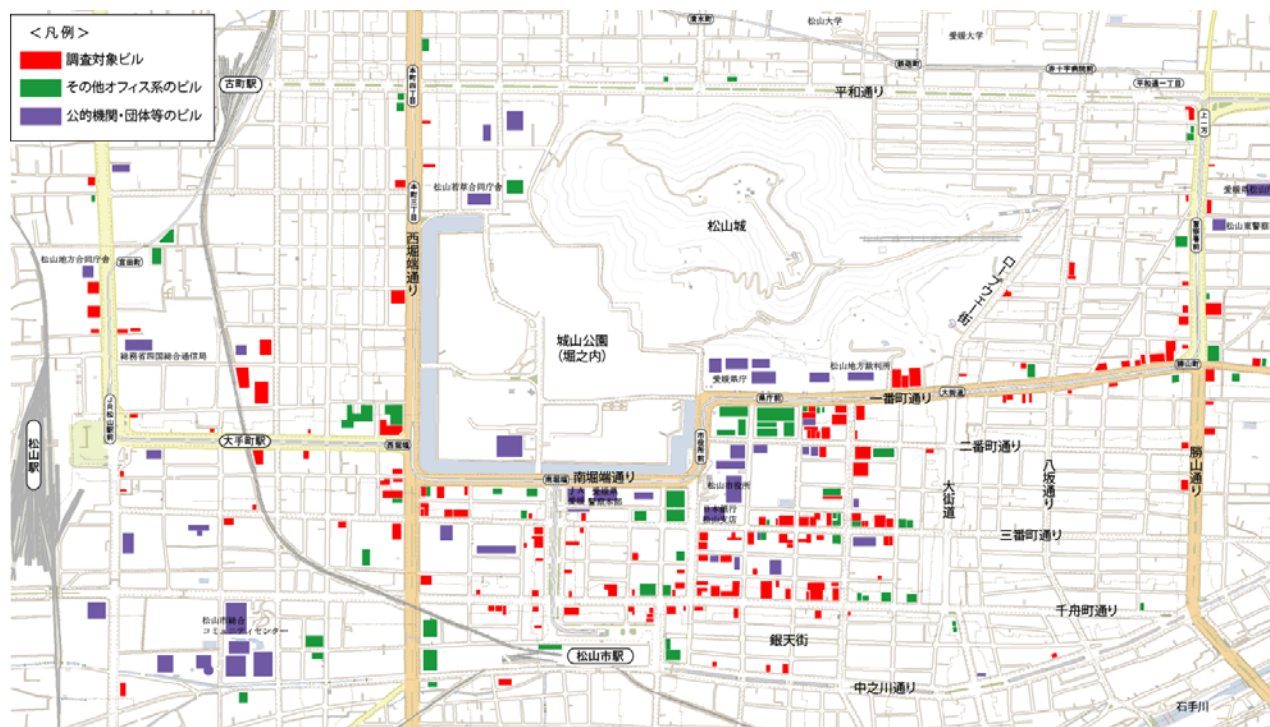
2. オフィスビルの数と分布

調査の結果、松山市中心部にはオフィスビルが156棟あることを確認した。

その分布から、4つの集積エリアに分けられる。勝山町交差点近辺の勝山通りと一番町通り沿い（本調査では「**勝山町周辺地区**」と呼ぶ）に約30棟、裁判所や県庁、市役所周辺の一番町、二番町、三番町、千舟町の各3丁目、4丁目、5丁目にかけての「**業務中心地区**」に約50棟、松山市駅周辺と花園町通り付近の「**松山市駅周辺地区**」に約30棟、西堀端交差点周辺の国道56号や国道196号、大手町通り沿いの「**西堀端周辺地区**」に約20棟ある（図表－2）。

このほか、松山駅前の通りや本町、中之川通りや上一万交差点付近にもオフィスビルが数棟ずつある。

図表－2 松山市中心部のオフィスビルの分布（2013年1月）



資料：仲介資料、現地調査などを基に IRC 作成

3. 建築年

156 棟のビルを築年数別に見ると、「20～29 年」が最多で 71 棟（45.5%）だった。次いで、「30～39 年」が 37 棟（23.7%）で、「10 年未満」の比較的新しいビルは 14 棟（9.0%）である（図表－3）。なお、築年数の平均は 27.0 年だった。

竣工年別では、最多が 85 年の 12 棟、86 年と 89 年がそれぞれ 10 棟だった。バブル期には年間 10 棟前後のビルが竣工していたが、その後減少し、90 年代後半からは年間 1～3 棟程度の竣工となっている（図表－4）。

81 年に新耐震設計法・建築基準法施行されたが、ビルの完成には 1～2 年かかるため、おおむね 82 年以前に竣工したビルが旧耐震基準適応、83 年以降が新耐震基準適応とみなされる。これに当てはめると、旧耐震基準適応のビルは 54 棟（34.6%）、新耐震基準適応のビルは 102 棟（65.4%）ある。

4. 空室率

I R C が資料と現地調査を基に空室率を推計したところ、全体では 13.1%となった。

築年数別に見ると、「40 年以上」は 24.0%、「30～39 年」は 14.3%などとなり、やはり「10 年未満」は、5.9%と低かった（図表－5）。

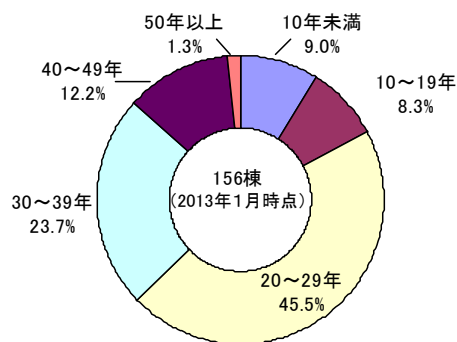
5. 募集賃料

同様に、空室の平均募集賃料を推計したところ、全体では坪当たり 8,420 円（共益費込み、税別）となった。

築年数別に平均募集賃料を見ると、「10 年未満」は 12,477 円/坪だった。10 年以上は 10,000 円を下回り、「40 年以上」では 7,725 円/坪だった（図表－6）。

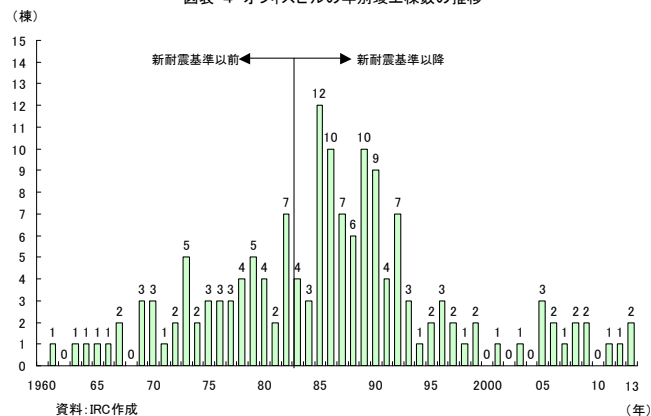
坪当たり単価の価格帯別に空室オフィスの募集件数を見ると、「7,000 円以上 8,000 円未満」が 44 件で最も多かった。次いで「6,000 円以上 7,000 円未満」と「8,000 円以上 9,000 円未満」がそれぞれ 38 件、「9,000 円以上 10,000

図表-3 オフィスビルの築年数



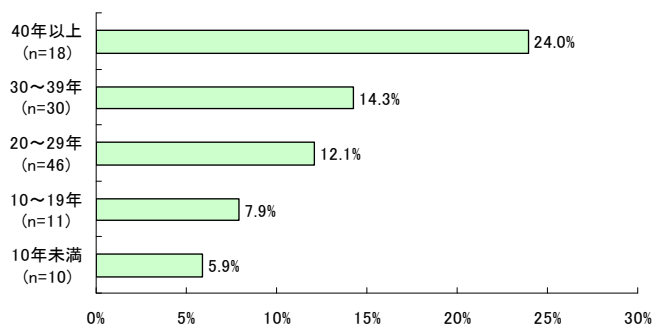
資料:IRC作成

図表-4 オフィスビルの年別竣工棟数の推移



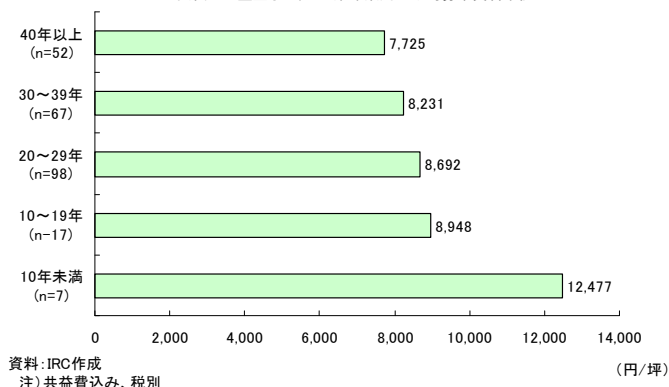
資料:IRC作成

図表-5 オフィスビルの築年数別空室率



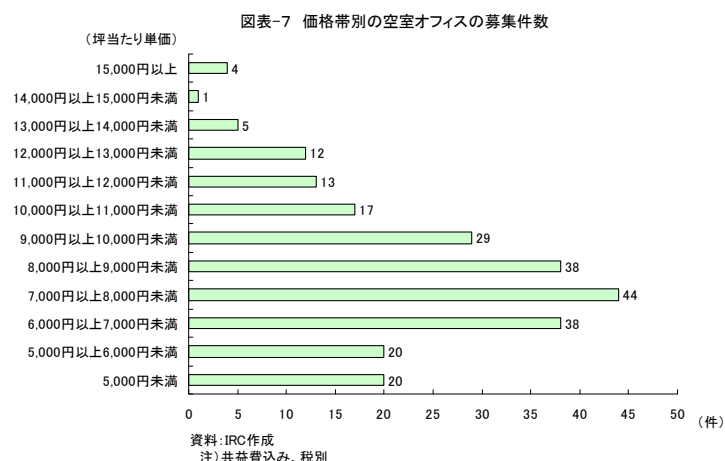
資料:IRC作成

図表-6 空室オフィスの築年数別の平均募集賃料単価



資料:IRC作成
注)共益費込み、税別

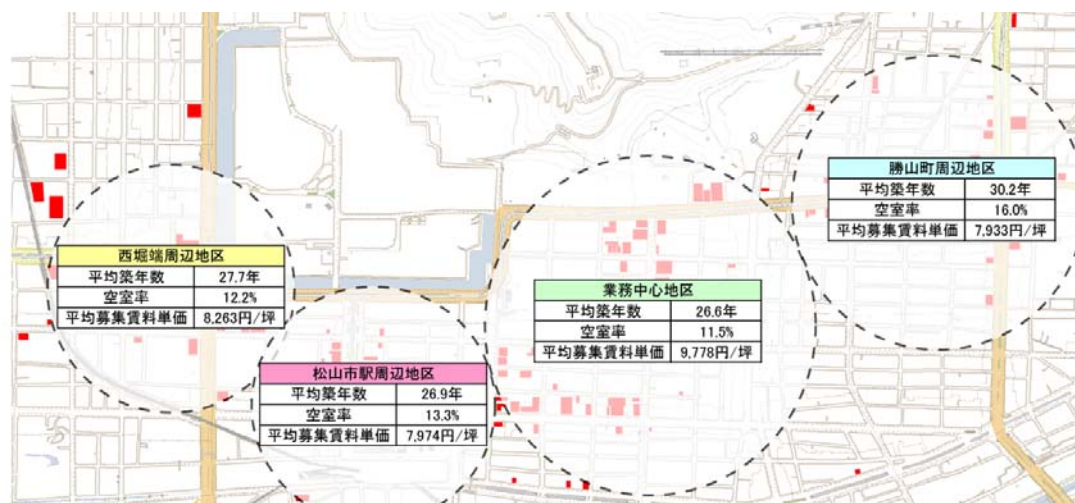
円未満」が 29 件だった（図表－7）。



6. エリア別の動向

松山市中心部でオフィスビルが集積している 4 つのエリアの動向と特徴は以下のとおりである（図表－8）。

図表－8 エリア別のオフィスビル動向



資料：IRC 作成

注）平均募集賃料単価は共益費込み、税別

（1）勝山町周辺地区

勝山町交差点周辺の一番町通り、勝山通り周辺にはオフィスビルが 30 棟ほど集積している。

平均築年数は 30.2 年で、4 エリアの中で最も古く、かつ唯一 30 年を超えている。築年数 50 年を超えた物件もあって、空室率は 16.0%と 4 エリアの中で最も高い。平均募集賃料は、7,933 円/坪で全体平均より 5%ほど安い。

築 10 年未満の新しいビルが数棟あり、大型ビルには、コールセンターや大手企業の務センターなどが入居している。築 30 年以上の古いビルの空室率は総じて高いものの、立地が良い、あるいは賃料が安いビルの中には、満室または空室率が低いものもあり、古いビルでも二極化傾向が見られる。

（２）業務中心地区

県庁、市役所をはじめ、裁判所や中央郵便局、金融機関の本支店などが集中するエリアで、50 棟強のオフィスビルが集積しており、松山の業務中心地区と言える。

平均築年数は 26.6 年で全体平均に近かったものの、築 40 年以上のビルは少ない。空室率は、11.5%と 4 エリアの中でも最も低く、全体平均より 1.6 ポイント低い。また、平均募集賃料 9,778 円/坪も 4 エリアの中で最も高く、全体平均より 2 割近く高い。

ここ数年、地場資本による、1 フロア 100 坪以上の大型ビルの竣工が相次いでいる。松山には少ない優良・大型ビルで立地も良いことからニーズは高く、引き合いは多いようだ。

（３）松山市駅周辺地区

松山市駅周辺の千舟町 5 丁目から 6 丁目にかけてと花園町通り沿いを中心に 30 棟余りの集積が見られる。場所柄、オフィスと店舗などとの複合ビル、学習塾や予備校、資格学校などの教育関連業種が入居しているビルも見られる。

平均築年数は 26.9 年、空室率は 13.3%とともに全体平均並みだった。また、平均募集賃料は 7,974 円/坪で、全体平均より 5%ほど低かった。

（４）西堀端周辺地区

中心部からやや西に離れたエリアで、西堀端交差点付近に 20 棟程度でのオフィスビルの集積が見られる。

平均築年数は 27.7 年で全体平均と同水準ながら、空室率は 12.2%で全体平均よりも低くなっている。平均募集賃料は 8,263 円/坪で、全体平均並みだった。

まとめ

松山は、人口 51 万人を有する都市ながら、国の出先機関や大企業が少ないため、オフィスビルの需要・供給とも少ないが、松山城の南側には 4 つの面的な集積が見られた。

全般的に需給とも少ない分、空室率は低く、賃料も低水準である。ただ、古いビルが多く、設備更新や建て替えが進んでいないため、こうしたビルでは総じて空室率が高かった。一方、築浅・優良ビル、大型ビルへの需要は旺盛で、立地を問わず空室率は低かった。また、新築中のビルも見られた。

今後は、空室率や賃料といった市場動向に加え、老朽化したビルの建て替えや大型ビルの供給、複数の所有者に分かれた土地の共同利用による大型ビルなどへの関心も高まると思われる。松山のような地方都市のオフィスビルは、単なる「働く場」としての機能だけでなく、中心市街地の活性化や産業振興の観点からもその存在と担う役割は重要と言え、動向が注目される。

（新藤 博之）